COMUNE DI CORTINO

PROVINCIA DI TERAMO
Frazione Pagliaroli
C.F. 80004350676
Frazione Pagliaroli – 64040 Cortino (TE)
Tel. 0861.64112 – Fax 0861.64331

DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

COPIA

Seduta in data **08-03-2017**	**Atto n. 10**

OGGETTO:	DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2017

L'anno duemiladiciassette, il giorno otto, del mese di marzo, alle ore 12:00, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

Minosse Gabriele	SINDACO	P
Di Gianvito Elena	VICE SINDACO	A
Nespeca Giovanni	Assessore	P

P=Presenti n. 2	A=Assenti n. 1.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Zanieri Stefano.
Il Presidente, constatato che il numero legale degli intervenuti rende legalmente valida la seduta, la dichiara aperta ed invita i presenti a trattare ed a deliberare sulla materia in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- la legge n. 147/2013 (art. 1, commi 639-704), nel disciplinare l'IMU quale componente immobiliare della Imposta Unica Comunale (IUC), ha confermato il meccanismo impositivo previsto dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011);

Tenuto conto che, ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

Rilevato che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come "*l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*.";
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che "*un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*";

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Visto il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Preso atto quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di "*determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta*

sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

Tenuto conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2017, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 10 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Tenuto conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;

b) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;

c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

Visti:

- l'articolo 1, commi 639-704, della legge n. 147/2013;
- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

- l’articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l’applicazione dell’imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

A votazione unanime e palese;

DELIBERA

DI APPROVARE, per le motivazioni esposte in premessa e ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria di cui all’articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l’anno 2017, così come risultano dall’allegato “A” che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI DARE ATTO che i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l’individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell’imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l’imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell’allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

DI ASSICURARE, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell’imposta municipale propria.

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267.

Allegato A

COMUNE DI CORTINO
(PRO.TERAMO)

VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI

IN VIGORE DAL 01/01/2017

ZONA A **Faieto-Cunetta-Casanova-Pagliaroli-Fonte Palumbo-Elce**	**N.T.A.**	**VALORE VENALE** per mq.
Zone sature di completamento intensivo	**B1**	€. 15,00
Zone sature di completamento semintensivo	**B2**	€. 12,50
Zone di edificazione urbana di completamento	**B3**	€. 8,33
Zone per attività produttive	**D1**	€. 2,00
Aree per attrezzature sportive	**F1**	€. 1,00
Aree per attrezzature sociali collettive	**F2**	€. 1,00
Aree per verde pubblico attrezzato	**F3**	€. 1,00
Aree per residenze turistiche di integrazione urbana	**G1**	€. 3,00
Zone turistiche a valenza territoriale	**G2**	€. 1,50

ZONA B **Collegilesco-Agnova-Caiano-Pezzelle-Piano Fiumata-Vernesca-Lame-Padula-Macchiatornella-Cortino-Comignano-Servillo**	**N.T.A.**	**VALORE VENALE** per mq.
Zone sature di completamento intensivo	**B1**	€. 10,00
Zone sature di completamento semintensivo	**B2**	€. 8,33
Zone di edificazione urbana di completamento	**B3**	€. 5,56
Zone per attività produttive	**D1**	€. 1,00
Aree per attrezzature sportive	**F1**	€. 1,00
Aree per attrezzature sociali collettive	**F2**	€. 1,00
Aree per verde pubblico attrezzato	**F3**	€. 1,00
Aree per residenze turistiche di integrazione urbana	**G1**	€. 3,00
Zone turistiche a valenza territoriale	**G2**	€. 1,50

ZONA C **Altovia-Casagreca**	**N.T.A.**	**VALORE VENALE** per mq.
Zone sature di completamento intensivo	**B1**	€. 6,00
Zone sature di completamento semintensivo	**B2**	€. 5,00
Zone di edificazione urbana di completamento	**B3**	€. 3,33
Zone per attività produttive	**D1**	€. 1,00
Aree per attrezzature sportive	**F1**	€. 1,00
Aree per attrezzature sociali collettive	**F2**	€. 1,00
Aree per verde pubblico attrezzato	**F3**	€. 1,00
Aree per residenze turistiche di integrazione urbana	**G1**	€. 1,00
Zone turistiche a valenza territoriale	**G2**	€. 1,00

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Zanieri Stefano

IL SINDACO
F.to Minosse Gabriele

PARERI

Sulla proposta è stato espresso, a norma degli artt. 49 e 153 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267:
Parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Data: 03-03-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Minosse Gabriele

Parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Data: 03-03-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Minosse Gabriele

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E TRASMISSIONE AI CAPIGRUPPO

Si attesta che copia di questo atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune il 03-04-2017 per rimanervi 15 giorni consecutivi, ex art. 124 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
Viene contestualmente inviato l'elenco ai capigruppo consigliari ai sensi dell'art. 125 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La presente deliberazione è stata dichiarata esecutiva:
- ✓ Immediatamente, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del d.lgs. 267/2000.

Cortino, 03-04-2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
F.to Di Pietro Dante

È copia conforme all'originale.

Cortino, li 03-04-17

IL FUNZIONARIO INCARICATO